

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- D Vård
- K Konfor
- R Kultur
- S1 Skola

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- n Befintliga grönytor och träd ska i möjligaste mån bevaras och därmed vidmakthållas
- Utfart får inte anordnas
- parkering Parkeringsplats skall finnas
- ej parkering Parkeringsplats får inte finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar

VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN

- q Byggnaderna får inte rivas eller förvanskas, så länge de inte i samråd med antikvariska myndigheter flyttats till annan lämplig plats

STÖRNINGSSKYDD

- Plank skall uppföras till en höjd av cirka 1,7 meter, närmast Backenvägen bör höjden vara cirka 1,0 meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandehöjden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Villkor för bygglov för skola/skollokaler är att ändamålsenlig och tillräckligt stor yta för skolgård ska anordnas i den utsträckning som fordras för den storlek på skola (undervisningslokal) som bygglovansökan avser.

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

BESLUT

Antagen BN 2009-09-24
Laga kraft 2009-10-21
Vidimeras

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2008-11-28 MOK 08-211
Reviderad

Geografisk information SHBK

- Mätning: AKR
- Kartkonstruktion: AKR
- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lagesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobehandling eller terraster inmätning (trinnsan)
- Aktualitetsstandard: Väst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdförändring: Höjddata med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digitala primärkartor
Flygfotografiering år: 1983 på 600 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



Detaljplan för fastigheten
BACKEN 8:6 inom Backen
i Umeå kommun, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i april 2009
Reviderad september 2009

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Eva Andersson
Plantekniker



LAGAKRAFTBEVIS

2009-10-23

Vårt diarienummer
PLA 08-12Detaljplan för Backen 8:6 inom Backen, Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2009-09-24, § 173

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt
från och med **2009-10-21**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

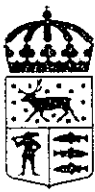
*Kopia till:*Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden*Samhällsbyggnadskontoret:*Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

091023105018974

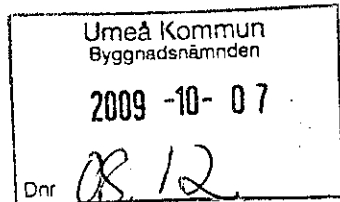
2480K-P09/45

2009-10-23 10:55

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	e-post
Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering 901 84 UMEÅ	Stadshuset Skolgatan 31 A	090-16 13 61 Kundtjänst	090-16 13 68	samhallsbyggnadskontoret@umea.se



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2009-10-05

Ärendebeteckning
402-11518-2009
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Tomas Strömberg
901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
BACKEN 8:6 inom Backen i Umeå kommun.**

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2009-09-24 §173 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Eila Eriksson
Enhetschef

Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

Plats och tid UMEVA:s lokaler, Övägen 37, kl 10.00-12.45

Beslutande
 Åsa Ögren (s), ordförande
 Rabih Ballout, kd
 Ingemar Jangvad (s)
 Karin Svedlert (s)
 Patrick Nygren (s)
 Sandra Mattsson (s)
 Mikael Löfstrand (m)
 Lennaqt Persson (c)
 Lennart Sandström (fp)
 Örjan Mikaelsson (v)
 Jonna Toftemyr Pedersen (mp)

Ersättare

Övriga deltagande
 Margaretha Alfredsson, förvaltningschef, §§ 166-168
 Håkan Sjögren, ekonomichef, §§ 166-168
 Olle Forsgren, stadsarkitekt
 Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
 Maria Wetterlöv, informatör
 Tomas Strömberg, planarkitekt
 Börje Nordström, lantmäterichef
 Torbjörn Forsgren, kompetensledare, §§ 166-168
 Lars-Göran Sandström, planarkitekt

Utses att justera Rabih Ballout

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2009-09-29

Underskrifter

Sekreterare

Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 165-187

Ann-Kristin Lundström

Ordförande

Åsa Ögren
 Åsa Ögren

Justerare

Rabih Ballout
 Rabih Ballout

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2009-09-24

Datum för anslags uppsättande

2009-09-30

Datum för anslags nedtagande 2009-10-21

Förvaringsplats för protokollet

Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström
 Ann-Kristin Lundström

09-10-01 *Ann*
Ballout, Mikael & Lennaqt
W.L.

BN § 173

Vårt diarienummer
PLA 08-12

Detaljplan för fastigheten Backen 8:6 inom Backen, Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat september 2009, bilaga. Handläggare är Tomas Strömberg.

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Syftet med planen är att komplettera planbestämmelserna för vård med bestämmelser för skola, kultur och kontor, samt att anpassa parkeringsbehovet till de nya verksamheterna. Befintliga träd längs Backenvägen ska i möjligaste mån bevaras.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i april 2009.

Samrådstiden har varit 4 februari-26 februari 2009. Utställningstiden har varit 15 april-6 maj 2009. Kompletterande yttranden har begärts in från KS – NP, För- och grundskolenämnden samt SHBK Miljö och hälsoskydd.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

BN § 173 forts.

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad september 2009

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Protokoll med handlingar sänt till

Sökanden

Länsstyrelsen

Sakägare m fl

SHBK Bygglov

SHBK Fastighetsbildning



Dnr 08-12

UTLÅTANDE

Detaljplan för fastigheten **Backen 8:6** inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheten Backen 8:6. Ärendet handlägges med normalt planförfarande.

Syftet med planen är att komplettera planbestämmelsen för vård med bestämmelser med bestämmelser för skola, kultur och kontor, samt att anpassa parkeringsbehovet till de nya verksamheterna. Befintliga träd längs Backenvägen ska i möjligaste mån bevaras.

Under utställningstiden har följande yttranden inkommit:

Länsstyrelsen

"Länsstyrelsen har ingen erinran."

Umeå Energi

"Inget att erinra mot planförslaget."

Brandförsvaret & säkerhet

"Ur brandskyddssynpunkt finns inget att erinra mot detaljplanens utformning. Vid bygglovhanteringen skall dock den ändrade verksamheten särskilt beaktas och en brandskyddsdocumentation upprättas."

Balticgruppen lokal AB

"Utställningshandlingen har vad gäller användning av kvartersmark ändrats från beteckningen S till S₁. Vi vill att beteckningen S (skola) alltså ska gälla. Vidare har under rubriken "Friyt och vegetation" angivits att planket mot Backen 6:9 och S:23 skall skydda mot avgaser. Vi ser ingen möjlighet att uppfylla detta krav."

Kommentar: Plankartan och planbeskrivningen revideras.

En begäran om kompletterande yttrande i utställningsskedet av rubricerad detaljplan har begärts av Stadsledningskontoret (SLK), För- och Grundskoleförvaltningen (Skolan) samt SHBK Miljö- och Hälsoskydd (Miljö). Anledningen är att de i samrådsskedet inkom synpunkter som rörde etablering av skola. Dessa var tillgodosedda till utställningen. I utställningsskedet har sökande till detaljplanen, Balticgruppen AB, begärt att beteckningen S = skola alltså ska gälla. Detta innebär att alla skolstadier (grundskola) är tillåtna i planen. SHBK Detaljplanering föreslog därför att en planbestämmelse infördes som innebär följande:

"- Villkor för bygglov för skola/skollokaler är att ändamålsenlig och tillräckligt stor yta för skolgård ska anordnas i den utsträckning som fordras

för den storlek på skola (undervisningslokal) som bygglovansökan avser." Därmed kunde beteckningen S=skola (lika som i samrådet) åter tillåtas. Då KS-NP, Skolan och Miljö inte har beretts möjlighet att i utställningsskedet yttra sig över denna ändring, begärdes ett kompletterande yttrande från dem. Av dessa tre har Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnat in ett kompletterande yttrande:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vidhåller tidigare yttrande och anser att planbestämmelserna skall avgränsas till gymnasieskola istället för skola. Om planen skall innehålla skola anser de att grundskolans och förskolans behov ska anges och ska regleras i detaljplanen. Nämnden anser inte att detta skall lämnas till bygglovskedet. Behovet av friyta för lek och utevistelse är större för för- och grundskola än gymnasium. Nämnden anser att om planbestämmelsen ska möjliggöra skola måste ändamålsenliga och tillräckliga friytor säkerställas i planen.

Kommentar:

SHBK detaljplans bedömning är att bestämmelsen "- Villkor för bygglov för skola/skollokaler är att ändamålsenlig och tillräckligt stor yta för skolgård ska anordnas i den utsträckning som fordras för den storlek på skola (undervisningslokal) som bygglovansökan avser." är tillräcklig för att ändamålsenliga och tillräckliga friytor

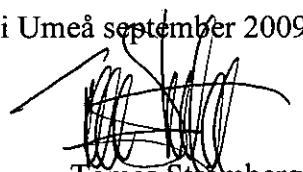
Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser, har inget att erinra.

Kvarstående synpunkter

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2009
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Tomas Strömberg
Planarkitekt

**PLANBESKRIVNING**

Dnr PLA 08-12

Detaljplan för fastigheten **Backen 8:6** inom Backen i Umeå kommun
Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att komplettera planbestämmelsen för vård med bestämmelser för skola, kultur och kontor, samt att anpassa parkeringsbehovet till de nya verksamheterna. Befintliga träd längs Backenvägen ska i möjligaste mån bevaras.

PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheten Backen 8:6. Området begränsas i norr av fastigheterna Backen 8:7 – 8:12, i öster av befintlig äldre bebyggelse, i söder av Backenvägen och i väster mot fastigheten 8:4. Planens areal är ca 1,7 ha. Området är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller den kommunomfattande översiktsplanen ÖPL 98, antagen 1998-02-07.

Inom området gäller detaljplan (A1/115) lagakraftvunnen 1989-10-12.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun

Beslut

Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 21 januari-11 februari.

Länsstyrelsen har den 20 januari 2009 tagit del av beslutet och delar kommunens uppfattning om bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Faktorer som enligt behovsbedömningen ska behandlas i planbeskrivningen är buller från Umedalsallén och Backenvägen samt hur utemiljön kan utformas för att anpassa behovet för skola.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Fastigheten är bebyggd med ett tvåvåningshus på ca 9400 m², som tidigare ägts av Landstinget och varit Umebygdens sjukhem. Idag ägs fastigheten av Balticgruppen och de befintliga byggnaderna ska nu kunna inrymma lokaler för skoländamål (S). Balticgruppen vill också inom byggnaden kunna inrymma kontor, kultur och vård (K,D,R), utan specifikation av storlek på ytor. Detaljplanen har därför utformats flexibel angående användningssätt. En mindre utökning av byggrätten har skett i planens nordvästra del. Ett särskilt villkor finns gällande skoländamålet: "Villkor för bygglov för skola/skollokaler är att ändamålsenliga och tillräckligt stor yta för skolgård ska anordnas i den utsträckning som erfordras för den storlek på skola (undervisningslokal) som bygglovansökan avser." På detta sätt kan tillräcklig ändamålsenlig friyta säkerställas.

Inom områdets sydvästra del är ett q-område utlagt kring två äldre kulturhistoriska värdefulla kyrkstugor. Frågan om flyttning av dessa stugor till annan lämplig plats har framkommit, men det är inte aktuellt idag, så denna fråga får lösas längre fram. Eventuell flyttning av stugorna ska ske i samråd med antikvariska myndigheter och fastighetsägaren. Så länge stugorna står kvar på denna plats är de skyddade mot rivning och förvanskning. En planbestämmelse om detta har införts.

Ändringen av ändamålen inom fastigheten medför behov av fler parkeringsplatser och friytor för gymnasieskolans elever och personal.

Tillgänglighet

Utemiljöer och parkeringsplatser ska utformas så att de blir tillgängliga för alla medborgare, dvs även för personer med olika typer av funktionsnedsättningar.

Friytor och vegetation

De befintliga grönyterna och träden inom området ska i möjligaste mån sparas för att ge en bra utemiljö för skolans elever och personal och annan verksamhet som inryms i husen. All parkering är i huvudsak samlad i fastighetens västra del. Sammanhängande grönytor lämpliga som skolgård finns inom planens östra del.

I gräns mot fastigheterna Backen 6:9 och S:23 ska uppföras ett plank för att skydda mot insyn och bilstrålkastarljus. Plankets höjd bör vara minst 1.7 meter. På den avslutande sträckan mot Backenvägen kan man med fördel övergå till en lägre höjd av ca 1 meter. Planket bör ges en till kulturmiljön på fastigheten 6:9 anpassad utformning. Finsågat virke, synliga stolpar, stående bräder och överläggare samt målning med röd slamfärg kan vara lämpligt utförande.

Parkering

Parkeringsplatser skall anordnas och minst en parkeringsplats för rörelsehindrade skall finnas inom 25 meters gångavstånd från entrén till lokalerna. Cykelparkeringsplatser ska anläggas i erforderlig mängd nära entréer.

Parkeringsbehov

Balticgruppen önskar att det totala parkeringsbehovet för fastigheterna 8:4, 8:6 och 8:14 löses på ett samordnat sätt. Inom fastigheten 8:4 och 8:14 finns ett gruppboende (krävs 6 bilplatser) och ett särskilt boende (krävs 20 bilplatser) samt ett nytt bostadshus under uppförande (krävs 9 bilplatser). Summa bilplatser 35.

På detaljplanens illustration redovisas totalt 170 bilplatser. Disponibelt antal för fastigheten 8:6 är således 135. Parkeringsbehovet för fastigheten 8:6 är därmed tillgodosett om högst hälften av byggrätten ca 9400 m² BTA, nyttjas för kontor (och den andra hälften för skola, kultur eller vård.) Om ytan för kontor kommer att överstiga ca 4700 m² BTA kommer det i bygglovet krävas att fler bilplatser anlägges.

Då ett visst antal av erforderlig parkering för fastigheten Backen 8:6 tillgodoses inom fastigheten 8:4 som inte ingår i nu aktuell detaljplan ska krävas i genomförandebeskrivningen att dessa bilplatser genom lantmäteriatgård varaktigt knyts till nu aktuell detaljplan.

Gator och trafik

Infart till byggnaden inom området sker från Umedalsallén i norr och Backenvägen i söder.

Stadsbusstrafiken har hållplats i direkt anslutning till byggnaden.

Vägtrafikbuller

Backenvägen trafikeras idag med ca 4600 fordon. För 5000 fordon /dygn, 5% tung trafik och en hastighet på 30 km/h klaras riktvärdena (55dBA ekvivalent ljudnivå och 70 maximal ljudnivå) på 30 meter från vägmitt. Med normal fasadisolering klaras därmed trafikbullerkraven även för undervisningslokaler.


ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Övriga frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2009
Detaljplanering reviderad september 2009



Olle Fotsgren
Stadsarkitekt



Eva Andersson
Plantekniker



ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 08-12

Detaljplan för fastigheten **BACKEN 8:6** inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Inom planområdet finns ingen allmän plats. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats – Backenvägen. Med undantag av Backenvägen är annan mark som omger fastigheten, som i och för sig är tillgänglig, dock att betrakta som enskild kvartersmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är främst att ändra tillåten markanvändning från ett rent vårdändamål till ett betydligt mer flexibelt som förutom vårdändamålet omfattar både skola, kultur och kontor.

Detaljplanen medför i sig inget behov av fastighetsbildningsåtgärd. Som planförslaget f n är utformat bör ytterligare uppdelning av fastigheten inte ske.

Befintliga parkeringar i området skall dock samutnyttjas av Backen 8:4, 8:14 och den av planen berörda Backen 8:6. Parkeringsplatserna kan lämpligen säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggning men en servitutslösning kan eventuellt vara tillräcklig.

Den i området genomgående utfartsgatan bör rent principiellt inrättas som gemensamhetsanläggning men så länge de fastigheter som nyttjar vägen i huvudsak är i samme ägares hand är det naturligtvis inte nödvändigt.

Utrymme för allmänna underjordiska ledningar skall säkerställas med ledningsrätt.

Andra ledningar – som inte direkt är att betrakta som allmänna – kan behöva säkerställas med servitut eller nyttjanderätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning mm

Även om befintliga byggnader sannolikt kan användas i enlighet med fastighetsägarens intentioner så medför planen ytterligare bygggrätt. Vid en eventuell utbyggnad får behovet av kompletterande grundundersökning klargöras i sam-

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 08-12

band med bygganmälan. Grundläggning skall alltid ske i samråd med byggin-
spektör.

Utmed planområdets gräns i öster skall ett plank uppföras som störningsskydd
mot angränsande bostadsbebyggelse.

Som angetts ovan medger planen en förhållandevis flexibel och oreglerad
markanvändning. Beroende på hur marken slutligen kommer att användas bör
särskilt beaktas olika verksamheters olika behov av friytor.

Parkering och trafik

Mot Backenvägen råder ett generellt utfartsförbud m u a en sträcka i anslutning
till fastighetens sydöstra hörn där kompletterande parkeringsplatser kan anlägg-
gas. I övrigt måste fastigheten angöras från den ovan nämnda utfartsgatan.

Beroende på hur lokalutnyttjandet fördelas kan antalet befintliga p-platser vara
tillräckligt inom planområdet. Om andelen kontor ökar måste ytterligare p-plat-
ser anläggas för att tillgodose kraven enligt gällande norm.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för samtliga planläggnings- och exploateringskostnader
inom planområdet.

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren Balticgruppen Lokal AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2009,
Detaljplanering rev september 2009



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 08-12

Detaljplan för fastigheten Backen 8:6 inom Backen i Umeå kommun Västerbottens län

Detaljplanens syfte är att komplettera planbestämmelsen för vård med bestämmelser för skola, kultur och kontor, samt att anpassa parkeringsbehovet till de nya verksamheterna. Befintliga träd längs Backenvägen ska i möjligaste mån bevaras.

Samråd har hållits under tiden **4 – 26 februari 2009** med länsstyrelsen, stadsledningskontoret, Umeå Energi, UMEVA, Telia Sonera, Västerbottens museum och berörda sakägare.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har fått ta del av samrådshandlingarna.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att kommunen ska utreda frågor som tidigare meddelats i yttrandet över behovsbedömningen; om störningar från verksamheter som ligger i nära anslutning. Främst buller från grillkiosk.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att eventuellt buller från grillkioskens ventilationsanläggning inte kan anses vara störande, då detaljplanen inte innefattar några nya bostäder.

Umeå energi

Umeå Energi skriver: ”I nord-sydlig riktning i planområdets östra fastighetsgräns ligger en 10 kV-och signalkabel samt jordlina. Kablarnas läge bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut i samband med planen.

Umeå Energi UmeNet AB har kanalisation och optisk fiber inom fastighetens område. I fastighetens västra område, i anslutning till det nybyggda äldreboendet, där ett flertal parkeringar planeras bör ledningar särskilt beaktas. Ledningars läge bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut i samband med planen.”

Kommentar: Frågor om säkerställande av kabellägen med ledningsrätt eller servitut ska behandlas i genomförandebeskrivningen.

Västerbottens museum

Inom planområdet finns ett q-område med två äldre kulturhistoriskt värdefulla stugor, varav en kyrkstuga. Planförslaget innebär inte någon negativ påverkan på kuturmiljöintresset. Det har diskuterats att komplettera miljön med en gammal bagarstuga eller att flytta de två stugorna till annan lämplig plats.

Sammanfattningsvis är det museets uppfattning att:

- det utökade parkeringsbehovet påverkar kuturmiljön som dock bedöms tåla den utlagda p-ytan söder om q-området.

- q-områdets rivningsförbud bör kompletteras med skyddsbestämmelse mot föröfvanskning.
- de gamla byggnaderna i första hand bör kvarstå på nuvarande plats och miljön inhägnas på lämpligt sätt med buskar och träd.
- en komplettering av miljön med bagarstugan kan vara positivt och bör prövas.
- en flyttning inom tomten av stugorna kan vara möjlig men måste utredas och villkoras tydligt.
- en flyttning till en annan plats inom det gamla kyrkstadsområdet kan diskuteras men är mer tveksamt och strider mot rivningsförbudet.

Kommentar: Planförslaget innebär inte någon negativ inverkan på kulturmiljöintresset. En speciell planbestämmelse har införts som innebär att stugorna är skyddade mot rivning och föröfvanskning så länge de inte flyttas till annan lämplig plats. Eventuell flyttning ska ske i samråd med antikvariska myndigheter och fastighetsägaren.

UMEVA

Vatten och avlopp

Läget för befintliga va-ledningar inom planområdet ska säkras med u-områden.

Avfall och återvinning

Ur säkerhetssynpunkt är det viktigt att i ett tidigt skede planera avfallshämtning inom skolområdet. Anvisningar finns i NOA 07.

Kommentar: Plankartan kompletteras med u-områden

Miljö- och hälsoskydd

Planbestämmelsen är mycket flexibel angående användningssätt. Behovet av friyta är väldigt varierande för de olika ändamålen skola, kultur och kontor. Behovet av friyta för lek och utevistelse är större för för- och grundskola än gymnasium. Miljö- och hälsoskydd anser att friyta bör prioriteras framför yta för parkering för att uppfylla barns och ungas behov av fysisk rörelse. Utformningen av utemiljön måste anpassas efter verksamhetens behov. Miljö- och hälsoskydd föreslår att planbestämmelserna avgränsas till gymnasieskola istället för skola. Om inte en avgränsning sker bör planhandlingarna kompletteras med en redovisning som beskriver behovet av friyta för lek och utevistelse för ändamålet skola.

I den nordöstra delen av planområdet växer tallar med naturvärde och området är också att betrakta som en del av den intilliggande krigskyrkogården. Miljö- och hälsoskydd anser att bestämmelserna för detta område skall utformas så att natur- och kultuvärdena säkras.

Kommentar:. Beträffande planbestämmelsen för skola se kommentar till yttrandet från För- och grundskoleförvaltningen. Den nordöstra delen av planområdet (fastigheten Kyrkbordet 3:1) har utgått ur planområdet. Jämför kommentar till Svenska kyrkan nedan.

För- och grundskoleförvaltningen

För- och grundskoleförvaltningen avvisar helt en detaljplaneändring som ger möjlighet att bedriva grundskoleverksamhet på Backen 8:6.

En nyligen genomförd utredning om lokalbehovet inom skolområdena Grubbe och Västra, med förväntad elevutveckling på kort och lång sikt, visar att elevantalet förväntas fortsatt minska. Frågan att avveckla skollokaler har diskuterats. Ett stort överskott av skollokaler finns idag. Ytterligare etablering av skolverksamhet får mycket allvarliga konsekvenser för för- och grundskoleförvaltningen. Lokalöverskottet blir ännu större och verksamheten för förvaltningens skolor inom området påverkas negativt.

Kommentar: Planbestämmelsen för skola har ändrats till endast gymnasieskola. Orsaken till detta är främst det stora överskottet på grundskolelokaler i området. Om grundskola skulle medges i detaljplanen krävs dessutom att betydligt större ytor avsätts för skolgård än vad planförslaget redovisar.

Svenska Kyrkan

Anders Landström skriver: "Som förvaltare av fastigheten Umeå kyrkbord 3:1 vill vi påpeka att den nordöstra delen av planområdet berör vår fastighet vilket inte framgår i texten där man får uppfattningen att endast Backen 8:6 berörs fysiskt.

På området av Umeå Kyrkbord 3:1 som berörs av planen finns intresse från den rysk-ortodoxa kyrkan i Sverige att uppföra mindre kapell eller minnesmärke till den krigskyrkogård som ligger nord om planområdet, vi förutsätter att denna plan ej försvårar en eventuell sådan bebyggelse på vår fastighet."

Kommentar: Under samrådstiden har det uppmärksammats att fastigheten Kyrkbordet 3:1 inte bör tillhöra denna plan och plangränsen ändras därför till att bara gälla fastigheten Backen 8:6. Därmed berörs inte Umeå kyrkbord 3:1 av denna plan.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott (NP) har 2009-02-17 beslutat:

att lämna synpunkter på detaljplan för Backen 8:6 enligt stadsledningskontorets skrivelse.

Stadsledningskontoret anför i sin skrivelse 2009-02-10 följande:

Planområdets nordöstra hörn berör eller tangerar en krigskyrkogård från 1809 med fornminnesstatus. Det berör även ett område med riktigt gamla tallar med ett sällsynt insektsbestånd som är beroende av just gamla tallar, området har därför högt naturvärde. Planen har en motstridig redovisning av just detta. Det är redovisat på plankartan som en del av tomtytan, men inte på illustrationen. Plankartan omfattar en del av kyrkans fastighet Kyrkbordet 3.1, men inget nämns i planhandlingarna om eventuella fastighetsförändringar. Detta behöver klaras ut och hänsyntagande till krigskyrkogården och naturvärdena måste övervägas.

Skoländamålet torde behöva att åtminstone någon del av tomten är lämplig

som skolgård. Det framgår inte hur detta är tänkt att ske, t.ex. i förhållande till den relativt stora andelen parkeringsytor. Planförslagets markanvändning är inte i strid med kommunens översiktsplan. Antagandet bör kunna prövas av byggnadsnämnden inom ramen för sin delegation.

Kommentar: Beträffande planbestämmelse för skola se kommentar till yttrande från För- och grundskoleförvaltningen. Fastigheten Kyrkbordet 3:1 har utgått ur planområdet, se kommentar till yttrande från Svenska Kyrkan.

Inger och Henning Åberg

”Vi ställer oss negativ till den del av parkeringsomr. som gränsar mot Backen 6:9 den del av vår tomt där vi vistas mest. En parkering där skulle medföra en negativ miljöpåverkan med avgaser från bilarna och andra olägenheter som härör från en parkering.

Som förslaget nu ser ut kommer det dessutom inte att göra vår tomt attraktivare eftersom den minskar i värde och få vill ha en tomt som gränsar direkt till en bilparkering och de nackdelar det medför.

Vi har däremot inget att erinra mot det föreslagna parkeringsområdet mot Backen S:23.

Vi vill nu att det plank som tidigare utlovats av Balticgruppen ska sättas upp mellan fastigheten Backen 8:6 och fastigheten Backen 6:9 och S:23”.

Kommentar: Ägaren till fastigheten Backen 8:6 har för avsikt att sätta upp ett plank mellan ovan nämnda fastigheter. Plankets höjd ska vara minst vara 1,7 meter för att skydda från insyn och bilstrålkastarljus.

På den avslutande sträckan mot gatan kan planket gärna övergå till en lägre höjd av ca 1 meter. Planbeskrivningen har kompletterats på denna punkt och en planbestämmelse har införts.

Övriga synpunkter

Brandförsvaret har inga synpunkter mot planförslaget, men påpekar att vid bygglovhanteringen skall dock den ändrade verksamheten särskilt beaktas och en brandskyddsdocumentation upprättas.

Underhand har också synpunkter på att vegetation som ska bevaras också ska vidmakthållas, samt att q-bestämmelsen också ska innebära att förvanskning inte får ske.

Ägaren till fastigheten Backen 8:6 har också kommit in med begäran om en mindre utökning av byggrätt på fastigheten, omedelbart söder om fastigheten Backen 8:8. Planhandlingarna har kompletterats på dessa punkter.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört u-område, ledningsrätt/servitut.

Den del av planen som innefattar fastigheten Kyrkbordet 3:1 har utgått. Beteckningen skola har specificerats.

Interna synpunkter har behandlat vegetation som ska vidmakthållas och att q-bestämmelsen också ska innebära att förvanskning inte får ske. Önskemål om en mindre utökning av byggrätt har medgetts. En planbestämmelse om plank har införts.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i april 2009
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Eva Andersson
Eva Andersson
Plantekniker

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2009-12-04

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för BACKEN 8:6

Information:

Berörda fastigheter:
BACKEN 8:6

HÄNDELSER I ÄRENDET

2009-11-06	TR	Tidigaste registreringsdatum
2009-09-24	BD	Beslutsdatum
2009-10-21	LK	Laga kraft
2014-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2009-12-04	PB	Inlagd i ACM